



ACT'OPÉRA

**LA VENTE d'un BIEN IMMOBILIER  
LES DIFFERENTES ETAPES DU DOSSIER**

**APRES LA SIGNATURE DU COMPROMIS OU DE LA  
PROMESSE DE VENTE**

**-DEPOT DE GARANTIE ET ACOMPTE SUR FRAIS :**

L'acquéreur va devoir verser par virement bancaire, dans les 10 jours de la signature du compromis ou de la promesse de vente, un dépôt de garantie (en général 5% du prix) ainsi qu'une provision sur frais dont le montant est fixé aux termes de l'avant contrat.

**-PURGE de LA FACULTE DE RETRACTATION**

Le notaire adresse, par lettre recommandée avec avis de réception postal ou électronique, une copie du compromis ou de la promesse et de ses annexes.

### -DEPOT DE LA DEMANDE DE PRET PAR L'ACQUEREUR :

L'acquéreur devra déposer au plus vite auprès de l'établissement bancaire de son choix un dossier de demande de prêt composé notamment des documents suivants : trois derniers bulletins de salaire de chacun des emprunteurs, l'avis d'imposition de l'année précédente, une fiche d'état civil, la copie du compromis ou de la promesse de vente. D'autres pièces peuvent être demandées par la banque.

L'établissement bancaire établira une attestation de dépôt de la demande de prêt qu'il conviendra de remettre à l'office notarial.

### -OBTENTION DE L'OFFRE DE PRET :

Dans le délai fixé à cet effet dans le compromis ou la promesse de vente, il conviendra de remettre à l'office notarial une copie de l'offre de prêt dès réception de celle-ci.

### -LA CONSTITUTION DU DOSSIER :

De son côté, le notaire constitue le dossier et demande un certain nombre de pièces :

Des documents d'état civil et un extrait de casier judiciaire

Un extrait de plan cadastral pour vérifier la consistance du bien vendu

Des documents d'urbanisme pour rechercher les éventuelles servitudes d'urbanisme pouvant grever le bien vendu et purger les droits de préemption éventuels des différentes collectivités (ces dernières démarches ont un délai légal de deux mois)

Des documents au syndic de copropriété ou de l'association syndicale pour connaître la situation juridique et financière du vendeur et éventuellement de l'ensemble immobilier

Un état hypothécaire pour connaître les éventuels créanciers inscrits sur le bien.

-A RECEPTION DE L'OFFRE DE PRET et DE L'ENSEMBLE DES PIECES DU DOSSIER

Fixation du rendez-vous de signature, l'office notarial envoie une confirmation de rendez-vous aux parties et un décompte financier.

Si le prêt est assorti d'une garantie sur le bien (privilège de prêteur de deniers et/ou hypothèque), il sera débloqué par l'office notarial.

**ATTENTION, l'apport personnel et le montant du prêt non garanti par une garantie réelle sur le bien (prêt avec caution logement), doivent être obligatoirement versé par virement de votre banque sur le compte de l'office notarial** (le virement doit être effectué au moins 48 heures minimum avant le rendez-vous, à défaut, les fonds n'étant pas visibles sur les relevés comptables de la Caisse des dépôts et Consignations, l'acte ne pourra pas être reçu par le notaire) ;

Il est important **d'assurer le bien acquis le jour de la signature de l'acte de vente**, le transfert des risques ayant lieu ce jour là.

Il convient de venir également muni **de sa pièce d'identité, de son rib et de son chéquier**, des comptes ayant lieu directement entre vendeur et acquéreur tel que le remboursement prorata temporis des taxes foncières et des charges de copropriété du trimestre en cours, du remboursement des avances de trésorerie et des fonds travaux existant dans la copropriété.

Enfin, il est conseillé d'effectuer une visite du bien avant de signer l'acte authentique de vente.

APRES LA VENTE
----------------

Après la signature électronique de l'acte authentique de vente, **vous devenez immédiatement propriétaire** et des attestations de vente vous seront remises lors de la signature.

Les clés sont remises par le vendeur à l'acquéreur.

Le prix de vente ou son disponible (après solde des prêts hypothécaires en cours, paiement des honoraires de l'agence immobilière, des sommes dues au syndic de

copropriété, de l'impôt sur la plus-value due au trésor Public..) sera viré au vendeur immédiatement après la signature.

Le notaire effectue les formalités administratives de mise à jour du fichier immobilier.

L'acquéreur recevra également, par voie dématérialisée, une copie de l'acte électronique de vente ainsi que le solde du compte dans un délai de cinq mois environ de la signature.